ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Ε.-Γ. ΚΑΡΥΔΗΣ

ΣΟΛΙΑΤΙΚΟ

ΑΝΑΤΥΠΟ

ΚΕΡΚΥΡΑΪΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ Β′ • ΤΟΜΟΣ Θ′ • 2016

Ι′ ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΑΝΙΟΝΙΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

ΚΕΡΚΥΡΑ, 30 ΑΠΡΙΛΙΟΥ – 4 ΜΑΪΟΥ 2014

ΙΙ. ΙΣΤΟΡΙΑ – ΕΚΚΛΗΣΙΑ – ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΤΕΧΝΗΣ

ΚΕΡΚΥΡΑ 2016

ΣΟΛΙΑΤΙΚΟ

Δημήτριος Ε.-Γ. Καρύδης

Σύγχρονοι και παλαιότεροι μελετητές και νομικοί[1] ταύτισαν μια τυπική και επώνυμη[2] σύμβαση που απαντά στη νήσο των Κορυφών,[3] το *σολιάτικο*, με την *εμφύτευση* του Βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου. Μέσα από ένα δείγμα συμβολαίων, ιδίως των μέσων του 15ου και των αρχών του 16ου αι., θα εξετασθεί η δυνατότητα ταύτισης των δύο συμβάσεων.

Η *εμφύτευση* φαίνεται πως είχε καταγωγή τόσο από το ρωμαϊκό, όσο και από το ελληνικό παρελθόν. Στη Ρώμη οι Κοινότητες παραχωρούσαν σε ιδιώτες καλλιεργήσιμες γαίες που ανήκαν στον ager publicus είτε στο διηνεκές είτε για μακρές περιόδους υπό τον όρο καταβολής ετησίου τελέσματος (*vectigal*). Στον ελληνικό χώρο οι παραχωρήσεις εκτάσεων, υπό τον όρο της εκχέρσωσης και καλλιέργειάς τους, ήταν γνωστές υπό τον όρο *εμφύτευση* και οι καλλιεργητές κατέβαλλαν ως αντάλλαγμα τον λεγόμενο *κανόνα*. Η διάρκειά της εκτεινόταν στο διηνεκές, εκτός από τις ειδικές περιπτώσεις των ακινήτων εκκλησιαστικών και ευ-

---

1. Βλ., ενδεικτικά, Γεώργιος Ροδολάκης, «Αγροτικές συμβάσεις στην Κέρκυρα (15ος-16ος αιώνας)», *Επετηρίς του Κέντρου Ερεύνης της Ιστορίας του Ελληνικού Δικαίου*, τ. 33 (1997), σ. 437 κ.ε., όπου και παραπομπές στη βιβλιογραφία. – Φριδερίκος Αλβάνας, «Περί των εν Κερκύρα συναλλαγών γνωστών υπό τα ονόματα Συγκράτειαι, Σολιάτικα, Κανισκεύσεις και Πάκτα», *Εφημερίς Δικαστική*, έτος Α΄, φ. 4 (Απρίλιος 1888), σ. 25-30. – Ανδρέας Μ. Ιδρωμένος, *Περί της εν Επτανήσω αφομοιώσεως προς τους νόμους του ελληνικού βασιλείου και περί των πηγών του Ιονίου Δικαίου*, τύποις «Ο Κοραής» Ιωσήφ Ναχαμούλη, εν Κερκύρα 1879.

2. Ο Γεώργιος Ροδολάκης, «Αγροτικές συμβάσεις στην Κέρκυρα», ό.π., σ. 440, σημ. 12, χρησιμοποιεί τη φράση *τυπικό συμβόλαιο*, προκειμένου να δηλώσει εκείνο που περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα στοιχεία μιας συγκεκριμένης σύμβασης, το οποίο είναι κατά τέτοιο τρόπο συνταγμένο, ώστε, εάν αλλάξουμε τα στοιχεία που το εξειδικεύουν, δηλαδή τα ονόματα των συμβαλλομένων κ.λπ., θα έχουμε ένα άλλο συμβόλαιο.

3. Εκτός από την Κέρκυρα απαντά στα μέσα του 16ου αι. στην Κεφαλονιά, βλ. *Ανδρέας Αμάραντος. Νοταριακές πράξεις, Αράκλι Κεφαλονιάς (1548-1562)*, επιμ. Νίκος Γ. Μοσχονάς. Εκδίδουν Χρήστος Βαγιωνάκης, Όλγα Κατσίβελα, Δέσποινα Μιχάλαγα, Βάσω Μπελαβγένη, Μάριος Μπλέτας, Ινστιτούτο Βυζαντινών Ερευνών (Ε.Ι.Ε.), Πηγές 5, Αθήνα 2001, και από τα μέσα του 17ου αι. στους Παξούς. (Βλ. Γεώργιος Α. Πετρόπουλος, *Νοταριακές πράξεις Παξών διαφόρων νοταρίων των ετών 1658-1810*, Μνημεία του Μεταβυζαντινού Δικαίου 2, Πανεπιστήμιον Αθηνών, Αθήναι 1958).

αγών ιδρυμάτων, που ήταν πρόσκαιρη. Κατά τη βυζαντινή εποχή η σύμβαση αυτή φαίνεται πως συνδέθηκε με τη σχέση της *κολωνίας*. Ήδη κατά το μετακλασικό δίκαιο είχε διαμορφωθεί η περίπτωση μιας κατηγορίας πολιτών με μειωμένα δικαιώματα, που διακρίνονταν σε *ελεύθερους* (liberi) και *εναπόγραφους* (adscripticii), οι οποίοι συνδέονταν αναπόσπαστα με τη γη που καλλιεργούσαν και τους απαγορευόταν να την εγκαταλείψουν, ενώ η μεταβίβαση της γης συνεπαγόταν και μεταβίβαση του *κολώνου*. Νομικές πηγές αποκαλούν τους *εναπόγραφους coloni* ως *πάροικους*.[4] Η ύπαρξη *παροίκων* μαρτυρείται στην Κέρκυρα ήδη από τον 13ο αι.[5]

Το *σολιάτικο* ή *σολδιάτικο* αποτέλεσε για σειρά αιώνων την κυρίαρχη επώνυμη πράξη που ρύθμιζε την αγροτική οικονομία της Κέρκυρας.[6] Πρωτοαπαντά σε έγγραφο του 1374,[7] που σημαίνει ότι είχε ήδη τυποποιηθεί προ της εισδοχής του νησιού στο Κοινό των Βενετών. Πρόκειται για σύμβαση που παρουσιάζει διαπιστούμενη σταθερότητα στο περιεχόμενό της· διηνεκείς παραχωρήσεις γης είτε για καλλιέργεια είτε για ανέγερση κτισμάτων, με ετήσια αντιπαροχή.

Η σύμβαση είναι κληρονομητή, μεταβιβάσιμη, μετατρέψιμη, ελεύθερα λυόμενη και εξαγοράσιμη κατά προτίμηση υπέρ του *πρωτότυπου κυρίου*. Με αυτή παραχωρείται ακίνητο συνήθως στο διηνεκές (88%) ή για αόριστο χρόνο υπό τον όρο καταβολής ετήσιας αντιπαροχής που επίσης αποκαλείται *σολιάτικο*. Η αντιπαροχή αυτή συνίσταται συνήθως σε χρήμα (77%) και σπανιότερα σε ποσότητα των παραγομένων αγαθών και κατατάσσεται στα *βάρη του ακινήτου*.[8] Χαρακτηριστικό είναι ότι η απόδοση του *σολιάτικου* συμφωνείται να γίνει την «[...] ύστερη ημέρα του Αυγούστου μηνός [...]», ενώ μόνο σε εξαιρετικά σπάνιες περιπτώσεις παρατηρείται μετάθεση του χρονικού σημείου καταβολής.[9]

---

4. Για την *εμφύτευση*, την εξέλιξή της και την προβληματική ως προς την απορρόφηση των θεσμών της *παροικίας* και της υπερτριακονταετούς μισθώσεως από τον θεσμό της *εμφύτευσης* βλ. Παναγιώτης Ι. Ζέπος, «Καλλιεργηταί ξένης γης εις το Βυζαντινόν κράτος. Σύντομος εποπτεία και παρατηρήσεις», *Βυζαντινά*, τ. 13/1 (1985) σ. 27-44.

5. Βλ. Σπύρος Ασωνίτης, «Η αγγαρεία στην Κέρκυρα κατά τον όψιμο μεσαίωνα», *Εώα και Εσπέρια*, τ. 4 (1999-2000), σ. 133 κ.ε., όπου και παραπομπές στη βιβλιογραφία.

6. Στις μισές περίπου περιπτώσεις αγροτικών καλλιεργητικών συμβάσεων που εξετάσθηκαν, η σύμβαση που συνάπτεται είναι το *σολιάτικο* (47%).

7. Franciscus Miklosich et Iosephus Müller, *Acta et diplomata graeca medii aevi, sacra et profana,* Vindobonae MDCCCLXV, τ. 3, σ. 245-248.

8. Όχι σπάνια απαντά η στερεότυπη φράση στα σχετικά συμβόλαια: «[...] σύντα με το βάρος του σολδιατίκου [...]».

9. Έχουν επισημανθεί μόνο τρεις περιπτώσεις: α) Το 1513 με μετάθεση στις 25 Αυγούστου, β) το 1529 με μετάθεση στις 14 Σεπτεμβρίου και γ) το 1672 με μετάθεση στις 8 Ιουλίου. Μόνο στην τελευταία περίπτωση προκύπτει ο δικαιολογητικός λόγος: *σολδιατοδότης* εί-

Το *σολιάτικο* αφορά γαίες προς καλλιέργεια ή γαίες προς ανέγερση κτηρίου ή και τα ίδια αυτά τα κτίσματα. Η δέσμευση που δημιουργείται για τον καλλιεργητή είναι σημαντική,[10] αφού η εκπλήρωσή της εξαρτάται από την καλλιέργεια του χωραφιού, που δεν είναι πάντοτε η προσδοκώμενη. Αποτέλεσμα είναι η δημιουργία χρεών που συσσωρεύονται και οδηγούν στην έκπτωση από τη σύμβαση.[11] Ο χρόνος απώλειας δεν είναι πάντοτε σαφής· ωστόσο, φαίνεται πως ο *πρωτότυπος κύριος* ανέχεται για περισσότερο από ένα χρόνο την κατάσταση αυτή.[12]

Ο εμπράγματος χαρακτήρας της συμβάσεως είναι ορατός στις περιπτώσεις εκείνες, στις οποίες ο νοτάριος καταγράφει πως ο κύριος του ακινήτου το *πωλεί* και ακολούθως το *σολδιάζει* προς τον καλλιεργητή.[13] Υπό την επιφύλαξη ότι δεν υποκρύπτεται η καταβολή *εμπατικίου*, τέτοιες πράξεις είναι χαρακτηριστικές για την αντίληψη της θέσης του καλλιεργητή προς το πράγμα,[14] γι' αυτό και

ναι η εκκλησία του Αγίου Προκοπίου, του οποίου η μνήμη τιμάται στις 8 Ιουλίου. Μάλιστα, στη σχετική πράξη μνημονεύεται η χρησιμοποίηση μέρους του είδους (σιτάρι), που καταβάλλεται ως *σολιάτικο*, προκειμένου να προετοιμαστούν τα σπερνά στην παραμονή της εορτής του αγίου. Ο χρονικός προσδιορισμός στην «εσχάτη του Αυγούστου» φέρει έντονα στο νου την έναρξη μιας καθαρά φορολογικής περιόδου, της *ινδικτιώνος*, που εμφανίζεται σε συνεπή χρήση ως χρονικός προσδιορισμός στο νησί των Κορυφών μέχρι και τα μέσα του 16ου αι.

10. Η *ελευθέρωση*, δηλαδή η αποδέσμευση των συμβαλλομένων από τη σύμβαση απαντά σπάνια. Σε μία περίπτωση, μάλιστα, εμφανίζεται η λήξη του *σολιάτικου* κατά το χρόνο θανάτου του σολιατοδότη: Γενικά Αρχεία του Κράτους – Αρχεία Ν. Κέρκυρας, Συμβολαιογραφικά, συμβολαιογράφοι διάφοροι, 1/5, νοτάριος Πέτρος Κουβαράς (έτος 1561), φ. 14r: «[...] να πληρόνι καθεν έτος σιτάρι δεκάλιτρα α' ζώντας του άνωθεν κυρ Σταματίου και αποτυχόντας του άνωθεν κυρ Σταμάτι να μένει ελεύθερο εις τον άνωθεν κυρ Δήμον και κληρονόμους αυτού και ούτως εσυμφώνησαν [...]».

11. Έμμεσες είναι μόνο οι μαρτυρίες που απαντούν στο ζήτημα αυτό: Ο οφειλέτης χάνει το δικαίωμα καλλιέργειας και εγκαθίσταται από τον κύριο στο χωράφι νέος καλλιεργητής.

12. Γενικά Αρχεία του Κράτους – Αρχεία Ν. Κέρκυρας, Συμβολαιογραφικά, συμβολαιογράφοι διάφοροι, 1/5, νοτάριος Πέτρος Κουβαράς (έτος 1576): «[...] έμειναν αγεώργητα και εχάλασαν [...]». Έχουν καταγραφεί περιπτώσεις οφειλών 8 ετών.

13. Δ. Καραμπούλα – Λ. Παπαρήγα-Αρτεμιάδη, «Οι πράξεις του νοταρίου Αρσενίου Αλεξάκη», *Επετηρίς του Κέντρου Ερεύνης της Ιστορίας του Ελληνικού Δικαίου*, τ. 34 (1998), σ. 13-14 (έτος 1515).

14. Ενώ η παράδοση της *νομής* (*traditio*) δεν είναι στοιχείο της σύμβασης στην περίπτωση της *εμφύτευσης*, λόγω της αναβλητικής προθεσμίας που τίθεται για τη σύσταση της φυτείας, στο θεσμό της *επιφάνειας* είναι εκ των ων ουκ άνευ, αφού χωρίς αυτήν δεν είναι δυνατή η ανέγερση κτίσματος. Έτσι, ο στερεότυπος όρος που απαντά σε συμβόλαια της περιόδου, τόσο στις περιπτώσεις της *ημισοφυτευσίας* όσο και στις περιπτώσεις του *σολιάτικου* ότι «[...] και εις νομήν έθεσεν αυτόν δια κονδυλίου ως το σύνηθες των Κορυφών [...]» επιβεβαιώνει τόσο την παράδοση της κατοχής του πράγματος, όσο και τη δημιουργία του εμπραγμάτου δικαιώματος.

για τον συντάξαντα την πράξη νοτάριο, του οποίου η νομική παιδεία δεν είναι διαπιστωμένη, η πώληση εμφανίζεται περισσότερο συγγενής προς τον σκοπό των συμβαλλομένων μερών.

Σύμφωνα με τη γενικώς επικρατούσα άποψη, το *σολιάτικο* δεν είναι άλλο από την *εμφύτευση* του Βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου. Τούτο πιθανότατα οφείλεται στη φράση «[...] δέδωκα γην [...] ένεκεν δι' εφιτευσίας ήτι διά υποσολιάτικον [...]», που απαντά στην πρώτη εμφάνισή της το 1374. Η σύνδεση των δύο όρων στην πρώτη αυτή αναφορά δεν μπορεί να θεωρηθεί συμπτωματική ή οφειλόμενη στην άγνοια του νομικού που συνέταξε την πράξη. Αντιθέτως, πρέπει να θεωρήσουμε πως απηχεί την κρατούσα κατά τα τέλη του 14ου αι. αντίληψη στο νησί των Κορυφών, και τούτο διότι η *εμφύτευση* ως θεσμός δεν ήταν άγνωστη, αφού γίνεται ρητή μνεία της 15 χρόνια νωρίτερα σε έγγραφο του έτους 1359.[15]

Από τα μέσα του 15ου αι. εμφανίζεται στις πηγές και μία άλλη επώνυμη τυπική σύμβαση, η *ημισοφυτευσία*, η οποία επίσης συγκεντρώνει τα στοιχεία της *εμφύτευσης*. Περιγράφεται ως μορφή καλλιεργητικής σύμβασης που αφορά αποκλειστικά σε αγροτικό ακίνητο. Ο *ημισοφυτευτής* υποχρεούται σε χρονικά καθορισμένο διάστημα να δημιουργήσει φυτεία, ώστε να παράγονται φυσικοί καρποί, έκτοτε δε οφείλει να την καλλιεργεί κατά τρόπο επωφελή. Μετά την παρέλευση του χρόνου δημιουργίας της φυτείας και εφόσον έχει φυτευθεί, αποκτάται δικαίωμα συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου κατά ποσοστό 1/2, ενώ ο *ημισοφυτευτής* υποχρεούται να αποδίδει το 1/4 (*τετάρτι*) της παραγωγής στον αρχικό κύριο. Το δικαίωμα είναι ελεύθερα μεταβιβαστό, με ταυτόχρονη την υποχρέωση της εσαεί καλλιέργειας ολοκλήρου του κτήματος. Προϊόντος του χρόνου η πράξη εμφανίζεται σπανιότερα, μεταβολή που ίσως συνδέεται με την επικράτηση του *σολιάτικου*.

Σε πρώην βυζαντινές περιοχές υπό δυτική κυριαρχία, φαίνεται πως ο *εμφυτευτής* αποκτούσε δικαίωμα συγκυριότητας στο ακίνητο κατά ποσοστό 3/4 έναντι του *πρωτότυπου κυρίου* που περιοριζόταν στο 1/4.[16] Πρόκειται για τα ίδια ποσο-

15. Σπύρος Ασωνίτης, «Έγγραφα αναφερόμενα στην εκκλησιαστική περιουσία στην Παλαιόπολη της Κέρκυρας κατά το 14ο και 15ο αι.», *Εώα και Εσπέρια*, τ. 3 (1996-1997), σ. 9 κ.ε. Έμμεση μαρτυρία για τη λειτουργία του θεσμού καταγράφεται στην πρεσβεία της Κερκυραϊκής Κοινότητας, το 1718, όπου γίνεται λόγος για *εμφυτεύσεις* (***in emfiteusi***), που χαρακτηρίζονται για το διηνεκή τους χαρακτήρα (***perpetuo titolo***). Βλ. Έλλη Γιωτοπούλου-Σισιλιάνου, *Πρεσβείες της βενετοκρατούμενης Κέρκυρας (16ος-18ος αι.). Πηγή για σχεδίασμα ανασύνθεσης της εποχής*, ΓΑΚ – Αρχεία Νομού Κέρκυρας, Αθήνα 2002, σ. 647 κ.ε., ιδίως 650 και 663.

16. Salvatore Cusa, *I diplomi Greci ed Arabi di Sicilia pubblicati nel testo originale, tradotti ed illustrati da Salvatore Cusa*, Stabilimento Lipograf. Lao., Palermo 1868, τ. I, μέρος I, σ. 117-118: «[...] Κατά τον Απρίλλιον μήνα της ενισταμένης ινδικτιώνος [...] ήλθε

στά που παρατηρούνται στην *ημισοφυτευσία*. Ο *ημισοφυτευτής* πορίζεται τα 3/4 των παραγομένων καρπών, αλλά μόνο το 1/2 της συγκυριότητας του όλου ακινήτου.[17] Η σύμβαση αυτή εμφανίζεται σε συμβόλαια της βυζαντινής νοτίου Ιταλίας με την ένδειξη ***a mitande*** δηλαδή *εις ημισείας*,[18] ενώ ο όρος αυτός (***a mitade***) εμφανίζεται το 1435 στην αναγραφή της βαρονίας του Conte de Martina, όπου ο καλλιεργητής εμφανίζεται με δικαίωμα συνιδιοκτησίας.[19]

Φαίνεται, λοιπόν, πως στο νησί των Κορυφών η *εμφύτευση* στην εξελικτική της μορφή δεν είναι το *σολιάτικο* αλλά η *ημισοφυτευσία*. Μεταξύ των δύο συμβάσεων υφίσταται σημαντική διαφορά: στη μεν *ημισοφυτευσία* αποκτάται δικαί-

---

προς με ο αρχων [...] και επέδειξέν μοι λέγοντα ωσότι υμείς αι ρηθήσαι μοναχαί αγοράσατε από του Γιαννούλη του ποτέ κουράτορος τα τρία μέρη του αυτου αμπελίου, το δε τέταρτον μέρος αυτού του αμπελίου ην δημοσιακόν, διότι είχεν τούτο ο αυτός Γιαννούλης εις εμφύτευσιν, όθεν δια τουτο το τέταρτον μέρος του αμπελίου ανέλαβε το κράτος μου [...]» (έτος 1139). Εν προκειμέννω η *εμφύτευση* είχε εξελιχθεί όχι οριζόντια (*πρωτότυπος κύριος* και *εμφυτευτής*), αλλά κάθετα (κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας).

17. Σε σχετική πράξη του έτους 1447 (Γενικά Αρχεία του Κράτους – Αρχεία Ν. Κέρκυρας, Εγχώριος Διαχείρισις, φάκ. 59/2, χ.α., νοτάριος Ηλίας Καλούδης, αντίγραφο) διαβάζουμε: «[...] και γινομένων των ρηθέν αμπελίων εις τον ρηθέντα τέρμοναν, οφείλειν εχειν ο ρηθεις κυρ Γεώργιος μετα τους κληρονόμους και διαδόχους αυτου, το ημισον εκ τα ρηθεν αμπέλια και δένδρη δια τον κόπον, μόχθον και εξοδον αυτου και ποιειν εις αυτά ει τι ο αν θέλη και βούλονται, πωλειν χαρίσειν, ψυχοδοτήσειν και τα εξης, τα δε ετερα ημισα απο ολα τα προδηλωθέντα δύο χωράφια [...] οφείλειν λαμβάνει ο ρηθεις κυρ Γεώργιος και οι αυτου κληρονόμοι και διαδόχοι μέρη τρία και η ρηθεισα εκκλησία οφείλει λαμβάνει μέρος εν το τέταρτον, ηγουν τα δύο μερτικα οφείλειν λαμβάνειν ο ρηθεις κυρ Γεώργιος και οι αυτου κληρονόμοι και διαδόχοι δια το μερτικον τους ως ημισοφυτευτάδες και το εν μερτικον, το τρίτον οφείλειν λαμβάνειν διότι θέλουν καλλιεργεί το μερτικον της ρηθείσης εκκλησίας [...]». Σε διανομή του έτους 1514 (Γενικά Αρχεία του Κράτους – Αρχεία Ν. Κέρκυρας, Συμβολαιογραφικά, συμβολαιγράφοι διάφοροι, 4/7, φάκ. 101r, νοτάριος Πέτρος Αγαπητός) διαβάζουμε: «[...] μισερ Βετούρος ο Λουκάνης του ποτε μισερ Μμανολη δια μέρους αυτου, απο ενός μέρους, και μίσερ Αντωνέλος ο Μπελάντας δια μέρους αυτου απο ετερου μέρους, τα ρηθέντα μέρει παροντα σωματικως ομολόγεισαν οτι εσυμφωνησαν αμφοτερα και ημίρασαν το αμπελιον αυτων οπερ εχουν επίκεινος, οπίον ρηθεν αμπελιον το ειχεν φυτευση ο μισερ Δημητριος ο Μπελάντας πατηρ του ρηθέντος μισερ Αντωνέλου εις τόπον του ρηθέντος ποτε μισερ Μμανολη και επλήρωνέν του τεταρτίαν. και επειδη το ρηθεν αμπέλιον ϋπηρχεν ανιμήραγο εως του νυν, ενεκεν τουτου την σήμερον τα ειρημένα μέρει θεληματικω τρόπω εσυμφωνησαν ως ανωθεν και ημίρασαν και ετερμονολόγησαν το με λιθων τερμόνων, και ημίρασαν και τα παντία του δένδροι ελαικα και ετερα ατινα ευρίσκονται μέσα εις το ρηθεν αμπέλιον, και ελαβε ο καθεις το μερίδιον του [...]».

18. Francisco Trinchera, *Syllabus graecarum membranarum*, typis Josephi Cataneo, Neapoli MDCCCLXV, σ. 35-36 (έτος 1035): «[...] και επιδέοντες του εις ημισείας προς εμφύτευσιν επιδούναι [...]».

19. Αικατερίνη Ασδραχά – Σπύρος Ασδραχάς, «Στη φεουδαλική Κέρκυρα: Από τους πάροικους στους vassali», *Τα Ιστορικά*, τ. 2/3 (1985), σ. 93.

ωμα συγκυριότητας από τον *ημισοφυτευτή*, ενώ στο *σολιάτικο* κάτι τέτοιο δεν προκύπτει.[20]

Ο όρος *σολιάτικο* ή *σολδιάτικο* δημιουργεί ερωτήματα ως προς το έτυμο και τη νομική προέλευση. Ο Φρ. Αλβάνας σημειώνει ότι από τον 16ο, ίσως και τον 15ο αι., έπαυσε η χρήση του όρου *εμφύτευση* που αντικαταστάθηκε με το *σολιάτικο* ή *σολδιάτικο*. Θεωρεί ότι είναι γενικός όρος, εφαρμοζόμενος τόσο στην *εμφύτευση* όσο και στο ***jus superficiarium***[21] και παράγεται από το ***solaticum***[22] που αποτελεί παραλλαγή του ***solarium***,[23] συνδέει δε το ισοδύναμο σολδιάτικο που παράγεται από το ***solidum***, που έλαβε την προσηγορία από τον καταβαλλόμενο σε νομίσματα συνήθως *κανόνα*.[24]

---

20. Βλ. όμως και *Έκθεσις της επί του αγροτικού ζητήματος Κερκύρας επιτροπής*, Κερκύρα 1865, σ. 9, όπου αναφέρεται ότι παρότι στα προ του Πολιτικού Κώδικα (1841) συμβόλαια «[...] ουδεμία απαντάται παραχώρησις συγκυριότητος εις τους αγρολήπτας, αλλ' είναι βέβαιον ότι δυνάμει των εθίμων και του αρχαίου Εγχωρίου νόμου (29 Αυγούστου 1614) ο αγρολήπτης ένεκα του διηνεκούς της συμβάσεως απέκτα δικαίωμα συγκυριότητος κατά το διάφορον μερίδιον των προϊόντων [...]»· επίσης, Ι. Πιέρρης-Χαλικιόπουλος, *Υπόμνημα προς τον κύριον Κ. Προβελέγιον*, Κερκύρα 1867, σ. 3, 13.

21. Ως νομικός ο Φρ. Αλβάνας προφανώς διέκρινε τη διαφορά μεταξύ *σολιάτικου* και *εμφύτευσης*, γι' αυτό και παρέπεμψε στο ***ius superficiarium***, υπονοώντας ότι το *σολιάτικο* εμπεριείχε και άλλα στοιχεία και όχι μόνο τα της *εμφύτευσης*.

22. Charles Du Fresne Du Cange – P. Carpentier – Johann Cristoph Adelung, *Glossarium manuale ad scriptores mediae et infimae latinitatis*, Halae MDCCLXXXIV, τ. VI et ultimus. Διαβάζουμε στα σχετικά λήμματα: "Solagium, Agrarium, praestatio ex agris, a *solum* sic dictum", "Solaria, vectigal, quo pro solo penditur [...]", "Solaris, locus idoneus *solario* aedificando [...]", "Soldarium, agrarium, praestatio ex solo seu agris [...]", "Soldator, soli seu territorii incola et cultor [...]", "Solidatum (1) Quidquid in solidum possidetur [...]", "Solide habere est iure proprietatis et allodii possidere [...]", "Solum, (1) Ut supra *Solarium*, Locus idoneus *Solario* aedificando [...]", "Solus domorum, earumdem census [...]".

23. Ο ρωμαίος νομοδιδάσκαλος Ουλπιανός Δομίτιος (3ος μ.Χ. αι.) σημειώνει ότι το *τέλεσμα* (***vectigal***) στις μακροχρόνιες παραχωρήσεις των δημοσίων αγρών το ονομάζουν κάποιοι ***solarium***, καθώς πληρώνουν μόνο για την επιφάνεια του εδάφους (: ***solo***): Georgius Christianus Gebauer, ***Corpus Juris Civilis codicibus veteribus manuscriptis et optimis quibusque editionibus collatis***, Gottingae MDCCLXXVI, σ. 888 (σχόλια στο: de locis itineribus publicis) "[...] Vectigal enim hoc sic appellatur, solarium, ex co quod pro solo pendatur [...]".

24. Την άποψη ότι προέρχεται από το σολδίο-***solidum*** διατύπωσε και ο Μιχαήλ Πολυλάς, στο: ***Νύξεις τινές περί των εν Κερκύρα συγκρατειών και κανισκευσιών***, Τυπογραφείον Αθηνά Αρσενίου Κάου, εν Εκρκύρα (γρ. Κερκύρα) 1868, σ. 7. Ο Παναγιώτης Αραβαντινός, *Χρονογραφία της Ηπείρου των τε ομόρων ελληνικών και ιλλυρικών χωρών διατρέχουσα κατά σειράν τα εν αυταίς συμβάντα από του σωτηρίου έτους μέχρι του* ***1854***, εκ του Τυπογραφείου Σ. Κ. Βλαστού, εν Αθήναις 1856, τ. 2, σ. 308, σημ. 8, πιθανολογεί ότι προέρχεται από το *σιγιλλατίκιον* που απαντά σε χρυσόβουλο του αυτοκράτορα Ανδρονίκου του Β' του έτους 1321.

Η χαρακτηριστική χρήση της σύμβασης για την ανέγερση κτίσματος, πράγμα που δεν απαντά με άλλους νομικούς όρους, αφήνει το περιθώριο να εικάσουμε ότι το *σολιάτικο* αποτελεί τον θεσμό της *επιφάνειας*, δηλαδή του ***jus superficiarium***.[25] Όμως, εδώ δεν δημιουργούνται υπέρ του επιφανειούχου δικαιώματα ίδιας ποιότητας με αυτά του πρωτότυπου κυρίου, αλλά διαφορετικής: Ο πρωτότυπος κύριος αποψιλώνεται από την ωφέλιμη κατοχή του πράγματος, την οποία και μεταθέτει λόγω της συμβάσεως. Χαρακτηριστική είναι μία πράξη του έτους 1515, στην οποία παραχωρείται αγροτικό ακίνητο σε *ημισοφυτευσία* και ακολούθως, χωρίς να συνταχθεί νέα πράξη, δίνεται και άλλο ακίνητο σε *σολιάτικο* «[...] δια να ποιήση μίαν οσπητοκαθέδρα δι ανάπαυση του [...]».[26] Η διάκριση μεταξύ των δύο πράξεων (*ημισοφυτευσίας* και *σολιάτικου*), προκειμένου η δεύτερη να εφαρμοσθεί μόνο επί της ανεγέρσεως κτίσματος, δηλώνει την ειδοποιό διαφορά των δύο *συναλλαγμάτων*, η οποία απέτρεπε τη σύγχυση των δύο θεσμών, δηλαδή επρόκειτο για δύο διακριτές συμβάσεις, με διαφορετικές έννομες συνέπειες, γνωστές ήδη από τις αρχές του 16ου αι.

Σε νοταρικό βοήθημα των αρχών του 19ου αι.,[27] το *εμφυτευτικό σολιάτικο* ανάγεται στη νομοθεσία του Ιουστινιανού, υπονοώντας ο συντάκτης-νοτάριος ότι πρόκειται για τον θεσμό της *εμφύτευσης*.[28] Ωστόσο, εκεί καταγράφονται και άλλα ακόμη *σολιάτικα*: «[...] περί sολιατίκου φρανκάμπελε [...], χρονικόν (κοντρά-

25. Βλ., σχετικά, Δημήτριος Γκόφας, *Ιστορία και εισηγήσεις του Ρωμαϊκού Δικαίου*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1989, τ. ΙΙΙ, σ. 222 κ.ε. και Ελευθερία Σπ. Παπαγιάννη, *Η νομολογία των εκκλησιαστικών δικαστηρίων της βυζαντινής και μεταβυζαντινής περιόδου σε θέματα περιουσιακού δικαίου, Ι ενοχικό δίκαιο – εμπράγματο δίκαιο*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 1992, σ. 215-216. Τη διάκριση αυτή κάνει και ο Μιχαήλ Πολυλάς, *Νύξεις τινές περί των εν Κερκύρα συγκρατειών και κανισκευσιών*, ό.π., σ. 7, σημειώνοντας ότι το σολιάτικο προέρχεται από εδαφονομή ή εμφύτευση.

26. Γενικά Αρχεία του Κράτους – Αρχεία Ν. Κέρκυρας, Εγχώριος Διαχείρισις, φάκ. 59/2, χ.α., νοτάριος Κωσταντής Πλήσχας (αντίγραφο από το νοτάριο ιερέα Πέτρο Βρανιανίτη).

27. Εθνική Βιβλιοθήκη της Ελλάδος, χφ. αρ. 2160 «Χρέος του νοταρίου. ερμηνεία ωφέλιμος», γραμμένο το 1819 από το νοτάριο Σπυρίδωνα Μποζίκη που αντιγράφει παλαιότερο βοήθημα νοταρίων. Ο νοτάριος έδρασε στα χωριά Λιαπάδες και Λάκωνες της Κέρκυρας. (Βλ. Δημήτριος Ε.-Γ. Καρύδης, «Οι νοτάριοι Κορυφών και τα αποτυπώματα των σφραγίδων τους (1815-1864)», *Πρακτικά Γ΄ Πανελλήνιου Συμποσίου Γενεαλογικής και Εραλδικής Επιστήμης (29 Οκτ. – 1 Νοεμ. 1998), Δελτίον Εραλδικής και Γενεαλογικής Εταιρίας Ελλάδος*, τ. 11 (2001), σ. 618.

28. Στο φ. 14r διαβάζουμε «[...] περοι sολιατίκου ενφιτευτικου ανάμεσα εις τά sολιάτικα τό προτημιον απαρθενέβι του σολιατίκου επηλεγωμένου ενφιτευτικου εκίνο οπου οι παλεοι Ελληνες, καί οι Ρομένοι ανάδιξαν, καθός αποβλέπετε παρά της νομοθεσίας του Ιουστινιανου η οπία ειχε τό περισότερον μέρος μία sηναξις από τους γρεκους, καί ρομέους νωμους [...]».

δο) σολιάτικο δηναρίου [...] περί σολιατίκου ζοής [...]». Είκοσι χρόνια αργότερα εισάγεται ο *Πολιτικός Κώδιξ των Ιονίων Νήσων*. Τα Ι' και ΙΑ' κεφάλαια του 3ου Βιβλίου του τιτλοφορούνται «Περί των αγροληψιών» και «Περί εμφυτεύσεως και εδαφονομής»,[29] ενώ νομικοί του 19ου αι. ταυτίζουν την *εμφύτευση* με την *αγροληψία*.[30]

Η ένδειξη ότι ο όρος *σολιάτικο* χαρακτήριζε και άλλες συμβάσεις και ότι δεν είχε αποκλειστικό πεδίο εφαρμογής στα ακίνητα, γεννά εύλογα ερωτηματικά· ειδικά ο όρος *φρανκάμπελε* που, όπως μας εξηγεί ο νοτάριος: «[...] αυτή η σολιατοπησις άλλο δεν είνε πάρεξ οπού ένας δανήζη του άλου τα σολδιά του προς τέσερα τα εκατό τον χρόνον [...]». Είναι εμφανές ότι το *σολιάτικο* δεν συνδέεται αποκλειστικά πλέον με την αγροτική καλλιέργεια. Με την πάροδο των αιώνων και τις μεταβολές που είχαν στο μεταξύ επέλθει σε οικονομικό επίπεδο, το *σολιάτικο* εξέφραζε και άλλες σχέσεις. Ήδη από τις αρχές του 17ου αι. κάνουν την εμφάνισή τους πράξεις που υποδηλώνουν σχέσεις οικονομικής εξάρτησης, συνδεόμενες με την εκμετάλλευση της γης.[31]

---

29. Πρβλ. άρθρα 1651-1653 (σε σχέση με τα άρθρα 1627 και 1629): 1627: «Η αγροληψία είναι συμβόλαιον δι' ου ο κύριος αγροτικών κτημάτων οιουδήποτε είδους διαπιστεύει την καλλιέργειάν των εις τινα, όστις κρατεί προσδιορισμένον τι μέρος των καρπών προς ανταμοιβήν των κόπων του και δύναται προσέτι ν' αποκτήσει δικαίωμα κυριότητος επί προσδιωρισμένου μέρους των ειρημένων κτημάτων, αν τούτο συνομολογηθή ρητώς.» 1629: «Αι αγροληψίαι δύνανται να είναι διηνεκείς ή πρόσκαιροι.» 1651: «Η εμφύτευσις είναι συμβόλαιον δι' ου παραχωρείται εις τον εμφυτευτήν αγροτικόν τι κτήμα επί τη υποχρεώσει να το βελτιώνει και να πληρώνει κατ' έτος προσδιορισμένην τινά παροχήν ήτις καλείται κανών ή είς χρήματα ή είς προϊόντα της γης προς αναγνώρισιν της πρωτοτύπου κυριότητος του παραχωρητού.» 1652: «Η εδαφονομή είναι συμβόλαιον, δι ού παραχωρείται αστυκόν κτήμα, επί υποχρεώσει του εδαφονόμου να πληρόνη κατ' έτος προσδιωρισμένην τινά παροχήν, ήτις καλείται εδαφονόμιον εις χρήματα ή εις είδη, προς αναγνώρισιν της κυριότητος του εδαφοδότου.» 1653: «Η εμφύτευσις και η εδαφονομή δύνανται να είναι διηνεκείς ή πρόσκαιροι.»

Ο Ιδρωμένος, *Περί της εν Επτανήσω αφομοιώσεως προς τους νόμους του Ελληνικού βασιλείου*, ό.π., σ. 15, πληροφορεί ότι βάση του κώδικα αυτού ως προς τον τίτλο περί αγροληψιών και εμφυτεύσεων ήταν οι γαλλικοί κώδικες και εν μέρει οι κώδικες του Βασιλείου της Νεαπόλεως.

30. Ιδρωμένος, *Περί της εν Επτανήσω αφομοιώσεως προς τους νόμους του Ελληνικού βασιλείου*, ό.π., σ. 12: «[...] επί αγροληψία ήτε εμφυτεύσει κατείχον [...]».

31. Έτσι, π.χ., ένα αμπέλι παραχωρείται από τον Α στο Β για κάποια χρόνια με προσδιορισμένο αντίτιμο. Ακολούθως, ο Β φέρεται να έχει καταβάλει όλο το αντίτιμο και παραδίδει προς καλλιέργεια τον αμπελώνα στον Α, με συμφωνία να μοιραστούν κατά το ήμισυ το κρασί που θα παραχθεί. Από τα πολλά παραδείγματα: Γενικά Αρχεία του Κράτους – Αρχεία Ν. Κέρκυρας, Συμβολαιογραφικά, Α 611, φ. 172r-v (έτος 1625), νοτάριος Μάνος Ασωνίτης. Η πρακτική αυτή σαφώς υποκρύπτει οικονομική δοσοληψία που παραπέμπει στο δανεισμό. Αντίστοιχες πρακτικές κατά το έθιμο της Βενετίας (more Veneto) συναντάμε τον ίδιο αιώνα

Αιώνες αργότερα, το 1867, ο βουλευτής Κέρκυρας Νικ. Παγκράτης αναφερόμενος στην υποχρέωση καταβολής *σολιάτικου*, όταν ο χωρικός ζητά από τον αγροδότη την ανέγερση κατοικίας στο ακίνητο, επιβεβαιώνει μια μακραίωνη πρακτική[32] που προδίδει την προέλευση του *σολιάτικου* από το *jus superficiarium*.[33]

Από το σύνολο των πράξεων που εξετάσθηκαν, είναι εμφανής η τάση για τυποποίηση. Οι συναλλασσόμενοι προτιμούν τις *επώνυμες* συμβάσεις και δευτερευόντως τα *ανώνυμα συναλλάγματα*.[34] Ωστόσο, η θεμελίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων φαίνεται πως ήταν ζήτημα που απασχόλησε περισσότερο τους μετέπειτα αιώνες, με την ανάδειξη του *αγροτικού ζητήματος* ως οικονομικού, πολιτικού και νομικού προβλήματος.

Το *σολιάτικο* εξελίχθηκε μέσα σε περιβάλλον που οι αγροληπτικές σχέσεις διασταυρώνονταν μεταξύ των δυνατών της γης και των καλλιεργητών. Κατά μια άποψη[35] τόσο το *σολιάτικο* όσο και η *κανισκεψία* διαμορφώθηκαν υπό τις συνθήκες αναζήτησης αγροτικών χεριών από τους ιδιοκτήτες της γης, ιδίως δε των φέουδων, όπου χρησιμοποιείται αλλά σε μικρότερο βαθμό απ' ό,τι άλλες επώνυμες συμβάσεις.[36] Η τάση των *προνοιαρίων-φεουδαρχών* για επέκταση των δικαιωμάτων τους στη γη και εκτός των *προνοιών-φέουδων*, που μαρτυρείται από πλήθος συμβολαίων, φαίνεται πως άφησε πεδίο ανάπτυξης της σύμβασης.

στο Μπέργκαμο. (Civica Biblioteca – Archivi Storici Angelo Mai, Archivio Terzi, 1.7.18). Σχέσεις οικονομικής εξάρτησης διαπιστώνονται και στην εφαρμογή του *προστυχιού*.

32. Συνεδρίαση 17 (20.10.1867), *Εφημερίς των Συζητήσεων της Βουλής*, προεδρεία Ιακώβου Παξιμάδη, περίοδος Α', σύνοδος Γ', Αθήναι 1868, σ. 116-117: «Πρέπει να γνωρίζετε κύριοι ότι διά να οικοδομήσει ο αγρολήπτης μίαν οικίαν μέσα εις το ίδιον υποστατικόν, το οποίον ήτο υποτελές, έπρεπε να λάβη την άδειαν παρά του αγροδότου και ο αγροδότης τον υπεχρέωνε να του βάλη και εν μικρόν σολιάτικο διά την ιδιαιτέραν ταύτην χρήσιν του γηπέδου. Διά τούτο λέγω ότι αυτά τα κτήρια είναι κεφάλαια της αποκλειστικής κυριότητος του χωρικού».

33. Βλ. ανωτέρω, σημ. 21.

34. Τα *ανώνυμα συναλλάγματα* αποτελούν μόλις το 16% στο δείγμα.

35. Σπύρος Ασωνίτης, *Ανδηγαυική Κέρκυρα (13ος-14ος αιώνας)*, εκδ. Απόστροφος, Κέρκυρα 1999, σ. 200, όπου και παραπομπές σε βιβλιογραφία.

36. Η ρευστότητα των όρων *σολιάτικο*, *κανίσκι* και *συγκράτεια* κατά τη λειτουργία τους μέσα στα φέουδα, επισημαίνεται από τους Αικατερίνη και Σπύρο Ασδραχά και Γεώργιο Ροδολάκη. Βλ. Αικατερίνη Ασδραχά – Σπύρος Ασδραχάς, «Στη φεουδαλική Κέρκυρα», *ό.π.*, σ. 82. – Σπύρος Ασδραχάς, «Φεουδαλική πρόσοδος και γαιοπρόσοδος στην Κέρκυρα την εποχή της βενετικής κυριαρχίας», *Τα Ιστορικά*, τ. 2/4 (1985), σ. 376. Η εφαρμογή του *σολιάτικου* στα φέουδα, παρότι διατυπώνεται η άποψη ότι χαρακτηρίζει και φεουδαλικό δικαίωμα (Αικατερίνη Ασδραχά – Σπύρος Ασδραχάς, «Στη φεουδαλική Κέρκυρα», *ό.π.*, σ. 93), φαίνεται πως γίνεται χωρίς διάκριση (βλ. Γεώργιος Ροδολάκης, «Αγροτικές συμβάσεις στην Κέρκυρα», *ό.π.*, σ. 446).

Η *ημισοφυτευσία* που αποτελεί τύπο εξέλιξης του θεσμού της *εμφύτευσης*[37] και δημιουργεί δικαιώματα συνιδιοκτησίας υπέρ του καλλιεργητή περιορίζεται συν τω χρόνω, ενώ το *σολιάτικο*, ως όρος, φαίνεται πως έλαβε γενικότερη χρήση,[38] δηλωτική του εκχρηματισμού της αγροτικής οικονομίας.

Η θεμελίωση οιασδήποτε μορφής εμπράγματου δικαιώματος, κάθετα (συνιδιοκτησία) ή οριζόντια στο πρόσωπο του καλλιεργητή, εμφανίζει μια μορφή πρόσδεσής του στη γη, σε εποχή που εκείνο, το οποίο φαίνεται να προέχει, είναι το προϊόν της παραγωγής και όχι η ίδια η ιδιοκτησία. Σηματοδοτεί την καθοδηγούμενη και εκχρηματούμενη εκμετάλλευση της γης, όπου ο βασικός συντελεστής έμελλε να συνδεθεί καταλυτικά μ' αυτήν, κατοχυρώνοντας εν τέλει δικαιώματα που, όπως αποδείχθηκε, εξαργυρώθηκαν αρκετούς αιώνες μετέπειτα.[39]

Περίληψη / Summary

Εξετάζεται η ταύτιση του *σολιάτικου* με την *εμφύτευση* του Ρωμαϊκού Δικαίου. Αναπτύσσεται η άποψη ότι ο όρος *σολιάτικο* (ή *σολδιάτικο*) προέρχεται από το θεσμό της *επιφάνειας*, αλλά εφαρμόσθηκε και στα αγροκτήματα. Ως νομικός όρος χρησιμοποιείται από τις αρχές του 19ου αι. και για άλλες τυπικές συμβάσεις.

The author analyzes the identification of *soliatico* to *emphyteusis* of Roman law. expresses the opinion that *soliatico* (or *soldiatico*) originates from *jus superficiarium*, but also applied to agricultural land (from 14th century). From the early 19th century *soliatico* is also used as a general term to characterize other typical contracts.

37. Ενώ κατά το Βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο ο εμφυτευτής αποκτά ειδικό εμπράγματο δικαίωμα στο πράγμα, στην εξέλιξη παρατηρείται η δημιουργία συγκυριότητας.

38. Έτσι εξηγείται γιατί οι Μ. Πολυλάς και Φ. Αλβάνας ετυμολόγησαν το *σολιάτικο* από το *σολδίο*.

39. Πριν από 150 χρόνια, το 1864, ο έπαρχος Κέρκυρας Κουρκουμέλης, σε έκθεσή του προς τη Βουλή, σημείωνε: «[...] και τώρα, καθώς πάντα, εις τον μήνα που μπαίνει θα αρχίση πάλαι ο πόλεμος ανάμεσα εις τους αγρολήπτας και τους αγροδότας –γιατί δεν είναι μοναχά τα μερτικά, όπου θα πληρωθούνε, αλλά είναι και τα σολιάτικα– και περιπλέον τα προστύχια [...]». Για τη δημιουργία εμπράγματου δικαιώματος βλ. σημ. 20.

Με το νόμο 3986/2011 (άρθρο 18) εισήχθη εκ νέου ο θεσμός της *επιφάνειας* (εμπράγματο δικαίωμα), αλλά μόνο επί εδαφών του Δημοσίου και μόνο για 5 έως 99 έτη. Ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε ήδη με το νόμο 4092/2012. Το αντάλλαγμα που θα καταβάλει ο επιφανειούχος ονομάζεται *εδαφονόμιο*.